

Dernière mise à jour le 24 octobre 2022

Plus-value immobilière et résidence secondaire : exonération par voie de réclamation

Le CGI (Code Général des Impôt) prévoit l'exonération pour les plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition : De remploi par le cédant

...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Le CGI (Code Général des Impôt) prévoit l'exonération pour les plus-values résultant de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition :

- De remploi par le cédant de tout, ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de celle-ci
- A l'acquisition ou construction d'un logement affecté à sa résidence principale
- A la condition que le cédant, n'était pas propriétaire, directement ou par personne interposée de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession.

Résidant à La Mède (13220), Mme D. a vendu par acte notarié du 27 avril 2012 un bien immobilier lui appartenant à Sanary-sur-Mer (83110) au prix de 80 000 euros, précisant que la cession entre dans le champ d'application des plus-values immobilières régies par les dispositions des articles 150 U à 150 VG du CGI.

Par acte du 16 juillet 2013, Mme D.... a acquis, conjointement avec M. A... C..., un autre bien immobilier sis à Peipin (04200), pour un prix de 150 000 euros payé comptant.

Par réclamation contentieuse elle a demandé la restitution de la somme payée au titre de la plus-value de cession, pour avoir investi le produit de cette cession dans l'acquisition d'un autre bien au titre de la résidence principale.

L'administration fiscale a rejeté la réclamation, « au motif que l'acte de cession ne répondait pas aux conditions de forme prévues par l'article 41 duovicies 0 H de l'annexe III au code général des impôts. »

M^{me} D a demandé au TA (Tribunal Administratif) de Toulon d'annuler la décision de l'administration fiscale.

Le TA de Toulon a rejeté sa requête.

M^{me} D a fait appel de la décision

Article 150 U du CGI dans sa rédaction applicable : " I. - ...les plus-values réalisées par les personnes physiques... lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH. II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux

immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens : ...1° bis Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession. / L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant remploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. »

L'article 41 duovicies-0 H du CGI demande des mentions portées sur l'acte, détaillant l'opération de remploi.

L'administration a estimé que les conditions de forme fixées par l'article 41 duovicies-0 H de l'annexe III du CGI n'étaient pas remplies. Ces dispositions (décret du 21 septembre 2012) n'étaient pas en vigueur à la date de cession concernée.

Les dispositions de l'instruction du 17 avril 2012 qui prescrivent des conditions de forme pour l'exonération de la plus-value n'empêchent pas un particulier, qui n'a pas fait valoir son droit à l'exonération de la plus-value de cession lors de la vente et qui n'a pas fait mentionner dans l'acte de cession par le notaire les informations de l'instruction.

La condition de remploi est réputée remplie par la seule utilisation pour l'acquisition d'une résidence principale, dans le délai de 24 mois, d'une somme inférieure ou égale au montant de la vente du bien initial.

Décide :

Article 1er : Le jugement n°1801000 rendu le 5 juin 2020 par le tribunal administratif de Toulon est annulé.

Article 2 : Mme F... D.... est déchargée des impositions mises à sa charge au titre de la plus-value qu'elle a réalisée lors de cession réalisée par acte du 27 avril 2012 du bien immobilier lui appartenant, sis à Sanary-sur-Mer (83110), Lieudit Chemin de Bacchus.

Article 3 : Il est mis à la charge de l'Etat, au profit de Mme F... D..., une somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

(...)

CAA de MARSEILLE, 2ème chambre, 06/10/2022, 20MA02805, Inédit au recueil Lebon

Cour de cassation du 06 octobre 2022, pourvoi n°CAA de MARSEILLE, 2ème chambre, 06/10/2022, 20MA02805, Inédit au recueil Lebon

La Cour Administrative d'Appel de Marseille vient de faire droit à la demande de Mme D, qui était fondée à soutenir que le tribunal avait, à tort, rejeté sa requête.

Pour la Cour, les conditions d'exonération de plus-value, selon l'article 150-U-II-1° bis du CGI, étaient remplies.